

Berlin

# Traumhafte Aussichten im außergewöhnlichem Wohnensemble im Graefekiez in Berlin Kreuzberg

Property ID: 26104008



PURCHASE PRICE: 975.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26104008</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>975.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 138 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Apartment</b>
<b>Floor</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2026</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Renovated</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1896</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Balcony</b>

Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26104008 - 10967 Berlin

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

## A first impression

Traumhafte Aussichten im außergewöhnlichem Wohnensemble im Graefekiez in Berlin Kreuzberg - Diese exklusive Wohnung bietet auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause für detailverliebte Bewohner. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1896 und verbindet den Charme der Gründerzeit mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung. Erstbezug nach Sanierung bedeutet, dass Sie eine Immobilie übernehmen, die zuletzt im Jahr 2026 umfangreich modernisiert wurde und in einem ausgezeichneten Zustand ist.

Mit insgesamt 4 großzügig geschnittenen Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ist die Wohnung ideal auf die Bedürfnisse verschiedener Lebenssituationen abgestimmt. Die gehobene Ausstattungsqualität zeigt sich in hochwertigen Details und einer sorgfältigen Auswahl an Materialien, die ein stilvolles Wohnerlebnis garantieren. Das familienfreundliche und angesagte Wohnumfeld und die grün angelegte Außenanlage schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten Erholung direkt vor der Haustür.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich überzeugt durch Großzügigkeit und Offenheit und bildet das Herzstück dieser Wohnung. Die vorbereitete Küche kann hier direkt nach eigenem Belieben ausgesucht und eingebaut werden, zukünftig genießt man hier Kochkomfort auf höchstem Niveau – ein zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören ein Personenaufzug, der einen komfortablen Zugang ermöglicht, sowie ein Balkon mit einer wunderschönen Aussicht ins Grüne, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Räume sind großzügig geschnitten und profitieren von zahlreichen großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und ein helles, freundliches Wohngefühl unterstützen. Der Wohnbereich sowie die Schlafzimmer sind durchgehend mit einem hochwertigen Echtholzboden ausgestattet, der dem gesamten Wohnraum eine warme und behagliche Atmosphäre verleiht. Die Bäder präsentieren sich modern und zeitlos mit großformatigen Fliesen, separater Dusche und Badewanne, zeitgemäßen Armaturen.

Vom Balkon aus blickt man direkt ins Grüne – ein beeindruckender Ausblick, der die Verbindung von Urbanität und Natur erlebbar macht. Das Treppenhaus des Gebäudes ist liebevoll aufgearbeitet und beeindruckt durch klassische Elemente wie Holzgeländer und Stuck-Details, die den historischen Charakter unterstreichen. Die Umgebung zeichnet sich durch einen parkähnlichen Außenbereich aus, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Außenfassade des Hauses ist 2025 aufwendig saniert, wobei die klassische Architektur und die eleganten Stilelemente liebevoll erhalten wurden.

**Diese Wohnung bietet eine Verbindung aus historischem Flair, gehobener Ausstattung und modernstem Wohnkomfort. Die attraktive Lage in einem sehr gefragten, familienfreundlichen Umfeld mit grünen Außenanlagen macht sie zu einer wertvollen Gelegenheit für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.**

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

## **Details of amenities**

### **AUSSTATTUNG:**

- sehr gefragte zentrale Lage
- stilvolle Fassade (saniert 2025)
- charmantes Treppenhaus
- Personenaufzug
- hochwertige Sanierung der Wohnung
- hochwertige Dielenböden
- lichtdurchflutete Räume
- Balkon mit einzigartiger Aussicht ins Grüne mitten im Gräfekiez
- Vorbereitung für moderne Einbauküche
- Gästebadezimmer mit Dusche und WC
- separates Badezimmer mit Badewanne
- gepflegter Innenhof
- bezugsfertig

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

## **All about the location**

Das Graefekiez in Berlin Kreuzberg verkörpert das pulsierende Herz der deutschen Hauptstadt und besticht durch seine internationale Ausstrahlung, wirtschaftliche Vielfalt sowie eine exzellente Infrastruktur. Diese dynamische Metropole verbindet urbanen Lifestyle mit kultureller Vielfalt und bietet eine unvergleichliche Lebensqualität, die höchste Ansprüche erfüllt. Die Lage profitiert von einem stabilen Immobilienmarkt, getragen von einer jungen, weltoffenen Bevölkerung und einer starken Nachfrage nach exklusivem Wohnraum. Berlin präsentiert sich somit als ein erstklassiger Standort, der Prestige und urbanen Komfort auf höchstem Niveau vereint.

Im unmittelbaren Umfeld entfaltet sich ein lebendiges und zugleich anspruchsvolles Stadtbild, das durch eine facettenreiche Gastronomieszene und ein vielfältiges Freizeitangebot besticht. Die Nähe zu exquisiten Restaurants wie dem renommierten /see you/ CU und charmanten Cafés wie der Brandi Espresso Bar lädt zu genussvollen Momenten ein, die den Alltag stilvoll bereichern. Bars wie RedRum und Donna Bar bieten exklusive Rückzugsorte für gesellige Abende in elegantem Ambiente. Diese kulinarische Vielfalt ist nur wenige Schritte entfernt und lässt sich bequem zu Fuß erreichen.

Die Infrastruktur im Bereich der Immobilie bietet eine hervorragend Verkehrsanbindung, mehrere U- Bahnstationen, Buslinien, Taxistände sowie Car-Sharing in unmittelbarer Nähe verbinden den Kiez optimal mit anderen Bezirken. Die Berliner Mitte mit Gendarmenmarkt, Museumsinsel und Regierungsviertel ist nur wenige Kilometer entfernt und schnell per Fahrrad, mit dem Bus und der U-Bahn erreichbar. Die Auffahrt zur Stadtautobahn A100 liegt ca. 5 min entfernt. Die Entfernung zum BER beträgt etwa 20 km.

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

## Other information

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Property ID: 26104008 - 10967 Berlin**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Sebastian Kusche**

---

**Grünberger Straße 37, 10245 Berlin**

**Tel.: +49 030 - 66 52 70 00**

**E-Mail: [friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com](mailto:friedrichshain-kreuzberg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**